

Kanton Graubünden

Gemeinde Zuoz



Teilrevision Ortsplanung

Chöntschet

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GÄUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR

Telefon 081 254 38 20
Telefax 081 254 38 21
E-Mail stw_ag@spin.ch

Datum: 12.02.2008
Objekt: 17007

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Nutzungsplanvorlage	3
3.	Chronologie der Teilrevision	3
4.	Teilrevision der Planungsinstrumente (1. Mitwirkungsaufgabe)	5
4.1	Zonenplan 1:2'000 Chöntschet	5
4.2	Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Chöntschet	5
4.3	Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Chöntschet.....	6
4.4	Baugesetz	6
5.	Verfahren	7
5.1	1. Vorprüfungsverfahren	7
5.2	1. Mitwirkungsverfahren	8
5.3	Zwischenentscheide Gemeindevorstand.....	8
5.4	2. Vorprüfungsverfahren	9
5.5	Entscheid Gemeindevorstand (2. Mitwirkungsaufgabe)	9
5.6	Beschlussfassung	9
5.6.1	Beschwerdeaufgabe	9

1. Ausgangslage

Die Eigentümerschaft des Hotels Engiadina möchte das Hotel erweitern und modernisieren. Die dafür notwendigen Investitionen können nur getätigt werden, wenn über eine Umzonung und einen Verkauf von Wohnbauzone finanzielle Mittel generiert werden können. Diese sind dann zweckgebunden in die Modernisierung und den mittelfristigen Betrieb des Hotels zu investieren.

Die Gemeinde Zuoz erkennt in der Modernisierung und dem Weiterbetrieb des Hotels Engiadina ein grosses öffentliches Interesse. Mit dem vorgeschlagenen Vorgehen – Umzonung / Verkauf / Zweckgebundene Investition - kann ein traditionelles Hotel die dringlich notwendigen Erneuerungen und Modernisierungen bewerkstelligen und letztendlich die Nutzung dauerhaft aufrecht erhalten und das Hotel wirtschaftlich betreiben.

2. Nutzungsplanvorlage

Die erarbeitete Vorlage umfasst die folgenden Planungsmittel:

- Baugesetzänderung (Art. 46, Art. 51bis, Art. 53)
- Zonenplan 1:1'000 Chöntschet
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Chöntschet
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Chöntschet
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Im Rahmen der Teilrevision werden eine Hotelzone Engiadina, eine Wohnzone 3a, eine Quartierplanpflicht für Teilgebiete der Bauzone, max. Bruttogeschossflächen in der W3a, max. Firsthöhen in der Hotelzone, ein Gestaltungsbereich Hotelaussenanlagen und mögliche Anschlüsse für die Privaterschliessung ausgeschieden. Das rechtskräftige Baugesetz wird mit Bestimmungen zur neuen Hotelzone Engiadina und zur Wohnzone 3a, inkl. Regelbauvorschriften im Zonenschema, ergänzt.

3. Chronologie der Teilrevision

Die erarbeitete Vorlage entstand in Zusammenarbeit und im Einvernehmen mit der interessierten Grundeigentümerschaft. Diese hat im Herbst 2006 der Gemeinde einen entwurfsmässigen Quartierplan für das Gebiet Chöntschet unterbreitet. Darin sind die grundsätzlichen Absichten festgehalten. Neben Erweiterungsmöglichkeiten für die Hotelnutzungen soll auch eine beschränkte Fläche von reinen Wohnnutzungen in der Hotelzone (max. 10% der effektiv realisierten Hotelnutzung) zulässig sein. Zudem sind im Quartierplanentwurf Baustandorte definiert.

Mit Schreiben vom 21. November 2006 äussert sich die Gemeinde zum Vorhaben grundsätzlich positiv und stellt eine beförderliche Bearbeitung der Nutzungsplanvorlage in Aussicht. Folgende Bemerkungen werden festgehalten:

- Es wird empfohlen, mit der Weiterbearbeitung der Quartierplanung zuzuwarten, bis die erforderlichen Entscheide auf Stufe Grundordnung getroffen worden sind.
- Die 3 vorgeschlagenen Baustandorte werden grundsätzlich befürwortet.
- Die Ausscheidung der Hotelzone auf den Parzellen Nr. 2283 und 2472 (teilweise) wird bestätigt. Die Hotelerweiterung kann auf beiden Parzellen innerhalb der Hotelzone erfolgen.
- Der Wohnungsanteil innerhalb der Hotelzone kann auf max. 10% der realisierten Hotelnutzung ausgedehnt werden.
- Die restlichen Flächen der Parzelle Nr. 2472 können einer Wohnzone mit Ausnützungsziffer 0,6 zugeordnet werden.
- Ein Nutzungstransfer von der Wohnzone in die Hotelzone wird abgelehnt.
- Die Anzahl Parkierungen ist nach Baugesetz für sämtliche neu zu schaffenden Nutzungen auszuweisen.

Mit Schreiben vom 3. Januar 2007 äussert sich die Interessentschaft zu den Hinweisen und Bemerkungen der Gemeinde.

- Die Interessentschaft ist sich bewusst, dass die Quartierplanung faktisch erst nach Abschluss der Nutzungsplanänderung bearbeitet werden kann.
- Bezüglich der auszuscheidenden Wohnzone sollten Baustandort und zulässige Gebäudehöhe so abgestimmt werden, dass die zulässige Ausnützung auch effektiv realisiert werden kann.
- Die Nutzungsverlegung soll erst in Zusammenhang mit der Bearbeitung der Quartierplanung abschliessend festgelegt werden.
- Die Abgrenzung des Quartierplangebiets ist noch nicht definiert.

Anfang Januar 2007 wurde die STW AG für Raumplanung, Chur, [REDACTED] von der Gemeinde beauftragt, die Nutzungsplanvorlage zu entwickeln. Am 5. Januar 2007 fand eine Besprechung zwischen der Gemeinde und dem Planungsleiter statt. Am 3. Februar 2007 wurde ein erster Entwurf für die Nutzungsplanvorlage, beinhaltend einen Zonenplan, einen Generellen Gestaltungsplan, einen Generellen Erschliessungsplan und eine Baugesetzanpassung der Gemeinde unterbreitet. Am 13. Februar 2007 fand die Sitzung der Planungskommission statt. Die Vorlage wurde mit geringfügigen Anpassungen zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Der Gemeinderat befassete sich an seiner Sitzung vom 14. Februar 2007 mit der

Vorlage und verabschiedete diese zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage nach Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

Am 30. März 2007 wurde die Vorlage dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung zugestellt. Am 14. Mai 2007 fand die konferenzielle Vorprüfung statt. Die 1. öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO erfolgte am 18. Mai 2007 und dauert bis zum 18. Juni 2007.

Aufgrund der Wünsche aus dem Mitwirkungsverfahren wurden verschiedene Anpassungen an der Vorlage vorgenommen. Dadurch wird eine 2. öffentliche Auflage unumgänglich. Diese wird nach Beschluss des Gemeindevorstandes eingeleitet und dauert vom 5. Oktober 2007 – 5. November 2007.

4. Teilrevision der Planungsinstrumente (1. Mitwirkungsaufgabe)

4.1 Zonenplan 1:2'000 Chöntschet

Die Teilrevision des Zonenplanes umfasst die Ausscheidung einer Hotelzone Engiadina, einer Wohnzone 3a und die Ausscheidung eines Quartierplanperimeters. Die entsprechenden Bauzonenflächen gehörten gemäss bisher geltendem Zonenplan der Dorfkernzone und der Sport- und Erholungszone an. Die Reduktion der Dorfkernzone, welche zu den reinen Wohnbauzonen hinzuzurechnen ist, umfasst rund 2'300 m². Die Erweiterung der Wohnbauzonen mittels der neu geschaffenen Wohnzone 3a umfasst rund 1'300 m². In der Hotelzone Engiadina dürfen lediglich 10 % der realisierten Hotelnutzungsfläche als Wohnnutzfläche realisiert und genutzt wird. Die Hotelzone gehört somit nicht zu den anrechenbaren Wohnbauzonen. Im Ergebnis entspricht die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung einer Reduktion der Wohnbauzonen um rund 1'000 m².

4.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Chöntschet

Die Teilrevision des Generellen Gestaltungsplanes umfasst die Bezeichnung von maximalen Geschossflächen, von maximalen Firsthöhen sowie von Baulinien. Zudem wird der Vorbereich des Hotels Engiadina dem „Bereich Aussenanlage Hotel“ zugeordnet.

Das Hotel Engiadina ist eine erhaltenswerte Baute im Sinne von Art. 81 Baugesetz Zuoz. Ein Abbruch dieser Baute ist demnach nicht möglich. Die Festlegung der bestehenden Firsthöhe als Maximalhöhe und die enge Abgrenzung des Baubereiches im vorliegenden Generellen Gestaltungsplan Chöntschet korrespondieren folglich mit den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan Dorf vom 21. Juni 2000.

Für die weiteren Bereiche innerhalb der Hotelzone werden maximale Firsthöhen und Baulinien definiert. Diese respektieren die bestehende Struktur der umliegenden, teilweise historisch bedeutenden Bauten.

Für den Bereich der neu ausgeschiedenen Wohnzone 3a werden die maximale Geschossfläche und eine Baulinie definiert. Die zulässige GF entspricht anteilmässig in etwa der entsprechenden Beizugsfläche innerhalb der W3a mit einer Ausnützungsziffer von 0,6. Ansonsten sind die Vorgaben der Regelbauweise einzuhalten wobei Abweichungen im Rahmen der Bestimmungen von Art. 98 Baugesetz (Quartiergestaltungsplan) möglich sind.

4.3 Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Chöntschet

Die Teilrevision des Generellen Erschliessungsplanes umfasst die Festlegung von möglichen Anschlussbereichen für eine Privaterschliessung. Aufgrund der Terrainverhältnisse bestehen grundsätzlich verschiedene Varianten für diese innere Erschliessung ab Erschliessungsstrasse. Wenn im Rahmen der weiteren Planung auch der Garten der Parzelle Nr. 2192 einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, wäre es vorteilhaft, wenn die Erschliessung einer unterirdischen Garage im östlichen Bereich dieser Gartenanlage erfolgen könnte. Wenn der Garten der Parzelle Nr. 2192 hingegen keiner baulichen Nutzung zugeführt werden soll, soll auch keine Erschliessungsanlage dieses Ensemble stören. Der Anschluss ist dann zwingend westlich direkt angrenzend an die bestehende Umfassungsmauer der Gartenanlage auf der Liegenschaft Nr. 2472 zu realisieren.

4.4 Baugesetz

Die Teilrevision des Baugesetzes umfasst Ergänzungen zur Wohnzone 3a und zur Hotelzone Engiadina, sowie zum Zonenschema.

Die Bestimmung der Wohnzone 3a mit einer gegenüber der Wohnzone 3 leicht erhöhten Ausnützungsziffer und eines leicht reduzierten Grenzabstandes drängt sich im konkreten Fall im Gesamtkontext der geplanten Hotelanierung auf. Zudem entspricht diese neue Zonenart dem Bestreben der Gemeinde, 3 geschossige Bauten in geringfügig verdichteter Bauweise zu fördern. Es ist also denkbar, dass die neu geschaffene Wohnzone 3a auch in anderen Gebieten der Bauzone der Gemeinde Zuoz fallweise in Betracht gezogen und ausgeschieden wird.

Die Bestimmung der Hotelzone Engiadina entspricht inhaltlich im Wesentlichen der Bestimmung zur Zone Castell. Auch im vorliegenden Fall geht es darum, die öffentlich rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen um Ausnützungsbonusse mit einer Verpflichtung zur Reinvestition in die Hotelbauten und den Hotelbetrieb zu verknüpfen. Dafür sind parallel zur öffentlich rechtlichen Festlegung in den Planungsinstrumenten der Grundordnung (ZP, GGP, GEP, Baugesetz) auch privatrechtliche Verträge notwendig. Diese werden mit der Interessenschaft im gegebenen Zeitpunkt bereinigt und abgeschlossen und mit

dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren für die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung koordiniert.

In der Hotelzone Engiadina darf nach Abs. 3 ein Anteil von max. 10% der innerhalb der Hotelzone effektiv realisierten Hotelnutzungsfläche als Zweitwohnungsfläche realisiert, veräussert und genutzt werden. Die für die Berechnung der zulässigen Zweitwohnungsfläche massgebende Referenzfläche ergibt sich aus der offenen Aufzählung in Abs. 3. Dabei ist nicht vorgeschrieben, in welchem Teil der Hotelzone Engiadina diese Wohnnutzungsfläche realisiert werden kann. Denkbar ist also auch eine Realisierung im bestehenden traditionellen Hotelkomplex. Diese Bestimmung ist im Einklang mit dem neu vorgeschlagenen Gesetz über die Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus. Hinsichtlich der Zweitwohnungsnutzung bestehen innerhalb der Hotelzone Engiadina keine Konflikte; Hotelnutzungen zählen zum Erstwohnungsanteil.

5. Verfahren

5.1 1. Vorprüfungsverfahren

Das Vorprüfungsverfahren nach Art. 12 KRVO wurde beim kantonalen Amt für Raumentwicklung im März 2007 eingeleitet. Die konferenzielle Vorprüfung erfolgte am 14. Mai 2007. Die Vorlage wurde aufgrund des Ergebnisses des Vorprüfungsverfahrens angepasst. Zusammengefasst sind folgende Änderungen eingeflossen:

- Verzicht auf die Ausscheidung von Baubereichen in der Wohnzone 3a und der Hotelzone Engiadina, damit innerhalb des Quartierplanverfahrens mehr Flexibilität hinsichtlich der Überbauung ermöglicht wird (bspw. Zusammenbau über die Grundstücksgrenzen). Konzentration der Überbauung im Bereich der bestehenden Erschliessungsstrasse und gleichzeitig Freihaltung des südlichen Teils der Parzelle Nr. 2472.
- Festlegung von Baulinien für die Freihaltung von wichtigen rückwärtigen Bereichen gegenüber den Parzellen Nr. 51, 52 und 2198.
- Festlegung von maximalen Firsthöhen in den massgeblichen, überbaubaren Bereichen
- Reduktion der strassenmässigen Erschliessung ohne Beanspruchung der Gartenanlage auf Parzelle Nr. 2192. Aufhebung eines Teils der Freihaltefläche gemäss geltendem Generellen Gestaltungsplan auf Parzelle Nr. 2192.

5.2 1. Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren nach Art. 13 KRVO wurde am 18. Mai 2007 eingeleitet. Zusammengefasst wurden folgende Anträge gestellt:

- Ausscheidung einer Wohnzone 3 an Stelle einer Wohnzone 3a
- Beschränkung der Firsthöhe auf 12 im Bereich der Parzelle Nr. 2472
- Zahlenmässige Beschränkung der Ausnützung in der Hotelzone
- Baulinie für die Freihaltung von rückwärtigen Bereichen der Parzellen Nr. 2192, 2162, 2303, 2302
- Reduktion des Quartierplanperimeters (ohne Einbezug der Parzelle Nr. 2192)
- Streichung der Erschliessungsvariante 2 gemäss GEP
- Formelle Korrektur im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB Ziffer 5.1)

5.3 Zwischenentscheide Gemeindevorstand

Die Planungskommission bzw. der Gemeindevorstand haben sich mit diesen Anträgen aus der 1. öffentlichen Auflage sowie aus dem 1. Vorprüfungsverfahren anlässlich der Sitzungen vom 17. Juli 2007 bzw. vom 24. Juli 2007 befasst. Der Gemeindevorstand hat auf Basis der Anträge der Planungskommission folgende Entscheidungen getroffen:

- An der Ausscheidung einer Wohnzone 3a wird festgehalten. Der Grenzabstand in der Wohnzone 3a wird im Baugesetz (Zonenschema) auf 3 m reduziert.
- Die Firsthöhe auf der Parzelle Nr. 2472 ist mit der Ausscheidung der Wohnzone 3a und den Regelbauvorschriften im Baugesetz (Firsthöhe 12 m) bereits antragsgemäss erfüllt (keine Anpassung der Vorlage).
- Die Geschossfläche in der Hotelzone wird zahlenmässig nicht beschränkt. Die Vorgaben gemäss Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Baugesetz genügen für die Beschränkung der baulichen Ausnützung.
- Im südlichen Teil der Parzelle Nr. 2472 wird eine Baulinie gezogen, welche eine hinreichende Freihaltung der südöstlich gelegenen Parzellen sicherstellt.
- Der Quartierplanperimeter wird antragsgemäss reduziert.
- Anstelle der Bezeichnung einer oder mehrerer Erschliessungsvarianten wird ein Bereich ohne Erschliessungsmöglichkeit bezeichnet. Es handelt sich um den obersten Bereich des an die Erschliessungsstrasse angrenzenden Teils der Parzelle Nr. 2472.
- Der formelle Fehler im PMB wird korrigiert.

5.4 2. Vorprüfungsverfahren

Die Gemeinde ersuchte das Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 2. August 2007 um eine 2. Vorprüfung der angepassten Vorlage Chöntschet. Der zweite Vorprüfungsbericht des kantonalen Amts für Raumentwicklung datiert vom 20. September 2007. Die erfolgten Anpassungen stossen grundsätzlich auf Zustimmung.

5.5 Entscheid Gemeindevorstand (2. Mitwirkungsaufgabe)

Der Gemeindevorstand fasste den Beschluss die Vorlage in folgenden Punkten erneut anzupassen und die 2. Mitwirkungsaufgabe einzuleiten:

- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Chöntschet: Anstelle der Bezeichnung „FH max. Bestand 2007“ im Baubereich des Hotels Engiadina wird die Festlegung „FH max. 1738.15 m.ü.M.“ getroffen. Damit wird die aktuelle Firsthöhe definitiv fixiert.
- Genereller Erschliessungsplan 1:500 Chöntschet: Anstelle des Legendeneintrages „keine Einfahrt“ wird der Legendeneintrag „keine Einfahrt in eine Tiefgarage“ festgelegt. Damit wird lediglich eine Einschränkung bezüglich der Tiefgarageneinfahrt formuliert. Eine Einfahrt in einen Gebäudeteil mit innenliegendem Autolift, welcher in eine Tiefgarage führt, ist demzufolge auch auf dem bezeichneten Abschnitt nicht ausgeschlossen. Unabhängig davon, welche Einfahrtsvariante gewählt wird, die verkehrssicherheitstechnischen Anforderungen an die Aus-/Einfahrt auf die öffentliche Erschliessungsstrasse sind im Rahmen der Quartierplanung und des Bauprojekts ohnehin einzuhalten.

5.6 Beschlussfassung

Der ursprünglich geplante Termin für die Abstimmung über die Vorlage in der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2007 war aufgrund der beantragten Abänderungen und einer erneuten öffentlichen Auflage nicht einzuhalten. Nach Abschluss der 2. Mitwirkungsaufgabe wurde ein angepasster Terminplan für die Beschlussfassung und die Genehmigung festgelegt.

Die Beschlussfassung der Vorlage erfolgte am 12. Dezember 2007 durch die Gemeindeversammlung Zuoz.

5.6.1 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe nach Art. 48 Abs. 4 KRG erfolgte vom 3. Januar 2008 bis zum 1. Februar 2008. Gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss gingen bei der Regierung keine Beschwerden ein.

Chur, 12. Januar 2008, [REDACTED]